



2025_CBS_09650 OMV_2025089140 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het afbreken en heropbouwen van een tuinmuur, het regulariseren van het heropbouwen van de linker tuinmuur, het rooien van een boom en het aanpassen van de inplanting van het zwembad en verhardingen - zonder openbaar onderzoek - Sanderswal, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Celine Van den Broeke met als contactadres Sanderswal 20, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025089140) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het afbreken en heropbouwen van een tuinmuur, het regulariseren van het heropbouwen van de linker tuinmuur, het rooien van een boom en het aanpassen van de inplanting van het zwembad en verhardingen
- Adres: Sanderswal 20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3581N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Sanderswal in de wijk Prinsenhof, een omgeving die voornamelijk bestaat uit rijwoningen. Het betrokken perceel grenst aan het beschermde stadsgezicht "Poortgebouw Donkere Poort, Sastehuis, brouwerij Gebroeders Vanden Berghe, katoenspinnerij Vanden Broecke-Grenier en stadswoningen" (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8924>), en paalt aan het als monument beschermde "Omheiningsmuur Prinsenhofkasteel" (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10181>). Daarnaast bevindt het perceel zich binnen de beschermde archeologische site van het Prinsenhof (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10420>).

Op het perceel is aan de straatzijde een gesloten eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak opgetrokken, met rechts daarvan een gebouw met één bouwlaag en een sheddakstructuur. De totale gevelbreedte aan de straatzijde bedraagt 12,35m.

Achter deze bebouwing situeert zich een tuin, met een gemiddelde diepte van 22m (gemeten tussen het hoofdvolume en de achterste perceelsgrens) en ommuurd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op van de volgende stedenbouwkundige handelingen: sloop en heropbouw van een tuinmuur, de regularisatie van de heropbouw van een tuinmuur, de regularisatie van het rooien van een boom en de regularisatie van het aanpassen van de inplanting en afmetingen van een zwembad.

Sloop en heropbouw van een tuinmuur

De tuinmuur op de grens van het beschermde stadsgezicht wordt gesloopt en heropgebouwd. Volgens de archeologische nota en het beheersplan "Gent – Sastehuis, Donkere Poort en brouwerij Gebroeders Vanden Berghe" (<https://id.erfgoed.net/plannen/1830>) dateert de tuinmuur die grenst aan het beschermde stadsgezicht uit het midden van de 18e eeuw. De muur heeft een hoogte van 3,5m, gemeten vanaf het omliggende maaiveld en een lengte van 21,5m.

De muur is opgetrokken in baksteen (23/24 x 11,5/12 x 5/5,5cm), gemetseld in kruisverband met kalkvoeg, en bevat lokaal Boomse tegels (13,5 x 3cm). De wand is voorzien van vlakke pilasters en verdiepte velden, en was oorspronkelijk bepleisterd en mogelijk gedecoreerd. Vermoedelijk werd de muur verhoogd bij latere werken, waaronder de bouw van Sanderswal 20 in de late 18e eeuw.

De afbraak wordt gemotiveerd vanuit stabiliteitstechnische overwegingen. De muur zal worden heropgebouwd op dezelfde locatie en met dezelfde hoogte als de bestaande structuur. De muur is 19cm breed en wordt bovenaan afgewerkt met een betonnen deksteen van 30cm

breed. De muur zal worden opgetrokken in snelbouwsteen, met plaatsing van steenstrips aan de zijde Prinsenhof 141.

Regularisatie van het rooien van een boom

In de oorspronkelijke omgevingsvergunning (OMV_2021168712) werd de kapping van één boom vergund. Tijdens het rooien van de vergunde boom werd vastgesteld dat een tweede boom (perenboom) in slechte gezondheid verkeerde, wat zichtbaar was door onder meer beperkte bladgroei en scheefstand. Gezien het veiligheidsrisico en de beperkte overlevingskansen werd beslist om deze boom eveneens te rooien. Hiervoor wordt een regularisatie aangevraagd. De aanvrager geeft aan dat er ter compensatie reeds 2 nieuwe hoogstammige bomen zijn aangeplant.

Regularisatie van de heropbouw van een tuinmuur

De linker perceelsmuur werd in 2023 getroffen door een storm, waardoor deze grotendeels is ingestort. De muur werd nadien hersteld op oorspronkelijke hoogte (3,5m, gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld).

Regularisatie van de aanpassing van de inplanting van het zwembad

Het zwembad in de achtertuin werd anders ingeplant dan vergund (schuin ten opzichte van de tuinmuur). Het werd ook iets groter uitgevoerd, namelijk 49m² (11,78m x 4,57m) i.p.v. 44m² (11mx4m).

Het vergunde terras, met een oppervlakte van 80 m², werd niet uitgevoerd.

Er wordt een aangepast terras aangevraagd met een oppervlakte van 44,2 m². Dit terras sluit aan bij de woning en het zwembad en heeft een diepte van maximaal 5,5m. De materialisatie van het terras wordt niet vermeld.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 10/11/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en renovatie van een eengezinswoning. (2011/631)
- Op 26/01/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een spar (reeds gedeeltelijk gekapt door de buurman). (2011/919)
- Op 26/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en renovatie van een eengezinswoning: poortgeheel. (2012/128)

Omgevingsvergunningen

- Op 26/08/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het verbouwen van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad en het plaatsen van een pergola. (OMV_2021062584)
- Op 23/09/2021 werd een aktename afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping van een eengezinswoning. (OMV_2021137348)
- Op 24/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een zwembad met bergruimte en het rooien van een boom. (OMV_2021168712)

- Op 26/04/2022 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling ikv plaatsen zwembad. (OMV_2022059338)

Stedenbouwkundig misdrijf

- De werken zijn aangevat (zie aanvraagformulier)
- Er werd op 18/04/2025 vastgesteld dat de rand vermelde vergunning niet werd nageleefd
 - Het rooien van een tweede hoogstammige boom (het rooien van één boom was vergund).
 - Het realiseren van een zwembad van 1178cm x 457cm in de achtertuin, groter dan vergund (49,44m² ipv 44m²) en anders ingeplant dan vergund volgens OMV_2021168712.
 - Ter info Omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen en/of exploitatie OMV_2021168712 voor het bouwen van een zwembad met bergruimte en het rooien van een boom, dd. 24/03/2022 (Voorwaardelijk vergund).
 - Los van bovenstaande vergunning werd ook nog een ander stedenbouwkundig misdrijf gepleegd: Het deels heropbouwen van de linker perceelsmuur hoger dan 2m, na het neervallen tijdens een storm.
 - Er werd op 18/04/2025 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 9 september 2025. Op 22 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005, maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Begijnhof/Prinsenhof', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

- **Artikel 12** – Beperken van verhardingen: Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Aangezien het project een aanzienlijke toename van verharde oppervlakte inhoudt (terras + zwembad), is het belangrijk dat het terras wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen om de impact tot een minimum te beperken. Het aanleggen van de nieuwe verharding als waterdoorlatende verharding wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota: (ID 34284

- <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/34284>). Van deze nota werd akte genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 03/09/2025.

Aan de hand van de impactbepaling kan er vastgesteld worden dat de toekomstige werken binnen het plangebied geen impact zullen hebben op het archeologisch bodemarchief, en het dus niet nodig is om verder vervolgonderzoek aan te raden.

In dit dossier wordt bijgevolg geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. Dit betekent echter niet dat de initiatiefnemer wordt ontslaan van de meldingsplicht. Bij het aantreffen van een archeologische toevalsvondst geldt nog steeds een wettelijke meldingsplicht, conform het Onroerenderfgoeddecreet. De vinder is verplicht dit te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en/of de bevoegde lokale overheid

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van Stad Gent.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat op het perceel valt, moet maximaal op eigen terrein worden vastgehouden en mag niet worden afgevoerd naar de openbare riolering. Om hieraan tegemoet te komen, werd het project getoetst aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwaterbeheer.

Het zwembad is groter uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund. Toch blijft de totale verharde oppervlakte (zwembad en terras samen) kleiner dan vergund, omdat de verharde oppervlakte voor het terras kleiner wordt.

De aanvrager geeft in een bijgevoegde nota aan dat het hemelwater op natuurlijke wijze op eigen terrein kan infiltreren, en dat de gewestelijke hemelwaterverordening daarom niet van toepassing zou zijn. Dit wordt echter tegengesproken door het rioleringsplan, waaruit blijkt dat de overloop van het zwembad is aangesloten op een hemelwaterput (en dus niet op eigen terrein infiltreert). Deze put biedt voldoende mogelijkheden voor het hergebruik van het opgevangen water.

De aangevraagde wijzigingen hebben door hun beperkte aard slechts een minimale impact op het beheer van het hemelwater. Ook neemt de totale omvang de verharde oppervlakte in (zwembad en terras samen) af. Er worden daarom geen bijkomende maatregelen opgelegd met betrekking tot buffering, afvoer of hergebruik van hemelwater. De bijzondere voorwaarde over de waterdoorlatende materialisatie van het terras blijft wel van kracht (zie OMV_202116871)

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van de vernoemde bijzondere voorwaarde, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Met deze aanvraag wordt de regularisatie van het **rooien van een boom** aangevraagd. Het betreft een perenboom. Deze boom werd gerooid, ook al werd deze handeling niet opgenomen werd in de oorspronkelijke omgevingsvergunning (OMV_2021168712, de kapping van een andere boom werd hierin wel vergund).

De aanvrager geeft aan dat tijdens het rooien boom, waarvoor een vergunning werd verleend, werd vastgesteld dat de tweede boom eveneens in slechte gezondheid verkeerde: deze vertoonde tekenen van afsterving (beperkte bladgroei, scheefstand, slechte vitaliteit).

Ter compensatie werden twee hoogstammige bomen aangeplant, conform de principes van duurzaam groenbeheer. Het rooien van de tweede boom is aanvaardbaar, rekening houdend met de verminderde gezondheidstoestand en veiligheidsrisico.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een

beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De sloop en heropbouw van de tuinmuur op de perceelsgrens met het beschermde stadsgezicht is technisch gemotiveerd vanuit stabiliteitsoverwegingen. De muur wordt heropgebouwd op dezelfde locatie en hoogte, met een afwerking in steenstrips aan de zijde Prinsenhof 141. Hoewel de muur op zich erfgoedwaarde bezit, is er geen visuele impact op het beschermde stadsgezicht aangezien deze niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein. De ingreep is aanvaardbaar binnen de goede ruimtelijke ordening. Er worden geen voorwaarden opgelegd inzake materialisatie, maar een bepleistering aan de zijde Prinsenhof 141 wordt aanbevolen, conform de historische afwerking.

De heropbouw van de ingestorte linker perceelsmuur (stormschade november 2023) betreft louter een herstel op oorspronkelijke hoogte. De ingreep heeft een minieme ruimtelijke impact en geen effect op het beschermde stadsgezicht. Deze regularisatie van de sloop en de heropbouw van de muur kan gunstig worden beoordeeld.

Het rooien van de perenboom is gemotiveerd door de slechte gezondheidstoestand van de boom. De aanvrager heeft reeds twee nieuwe hoogstammige bomen aangeplant als compensatie. De ingreep heeft geen impact op het beschermde stadsgezicht en is, mits effectieve uitvoering van de compensatie, aanvaardbaar vanuit overwegingen van goede ruimtelijke ordening.

Het zwembad is groter uitgevoerd en licht schuin ingeplant ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning. Hoewel het te betreuren valt dat de vergunde afmetingen van het zwembad niet zijn gerespecteerd, blijft de impact van de inplanting en de afmetingen op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving beperkt. De regularisatie kan worden verantwoord doordat de totale verhardingsgraad lager uitvalt dan in de oorspronkelijke vergunning, dankzij de beperktere oppervlakte van het terras. Bovendien blijft de woning beschikken over een ruime tuinzone die in verhouding staat tot zowel het perceel als de aanwezige verhardingen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025089140 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afbreken en heropbouwen van een tuinmuur, het regulariseren van het heropbouwen van de linker tuinmuur, het rooien van een boom en het aanpassen van de inplanting van het zwembad en verhardingen aan Celine Van den Broeke gelegen te Sanderswal 20, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarden OMV 2021168712

De voorwaarden uit de oorspronkelijke vergunning (OMV_2021168712) blijven onverminderd van kracht.

Verharding:

De nieuwe verhardingen moeten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Riolering:

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Meldingsplicht - Onroerend Erfgoed

Bij het aantreffen van een archeologische toevalsvondst geldt een wettelijke meldingsplicht, conform het Onroerenderfgoeddecreet. De vinder is verplicht dit te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en/of de bevoegde lokale overheid.

Maatregelen archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_09650 - OMV_2025089140 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het afbreken en heropbouwen van een tuinmuur, het regulariseren van het heropbouwen van de linker tuinmuur, het rooien van een boom en het aanpassen van de inplanting van het zwembad en verhardingen - zonder openbaar onderzoek - Sanderswal, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025089140

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_SANDERSWAL_Principeplan opbouw muur.pdf	S4WGSw+9qKaNBAYt74L8Fw==
BA_SANDERSWAL_niveau - 1_riolering.pdf	ad+jnL4VRiUEo4zEnBBHWg==
BA_SANDERSWAL 20_vergunde toestand.pdf	aRrYIOmqOFPBykpGiv71/A==
BA_SANDERSWAL 20_inplantingsplan_met fotos.pdf	+CwqKIGEyoYr60sSSqYctQ==
BA_SANDERSWAL 20_Implantingsplan_nieuwe toestand.pdf	Q52/6/UndWqDDQblcOY93w==
BA_SANDERSWAL 20_gewenste-bestaande toestand.pdf	bQiJa+cMVI7z9bA0J5qg2Q==